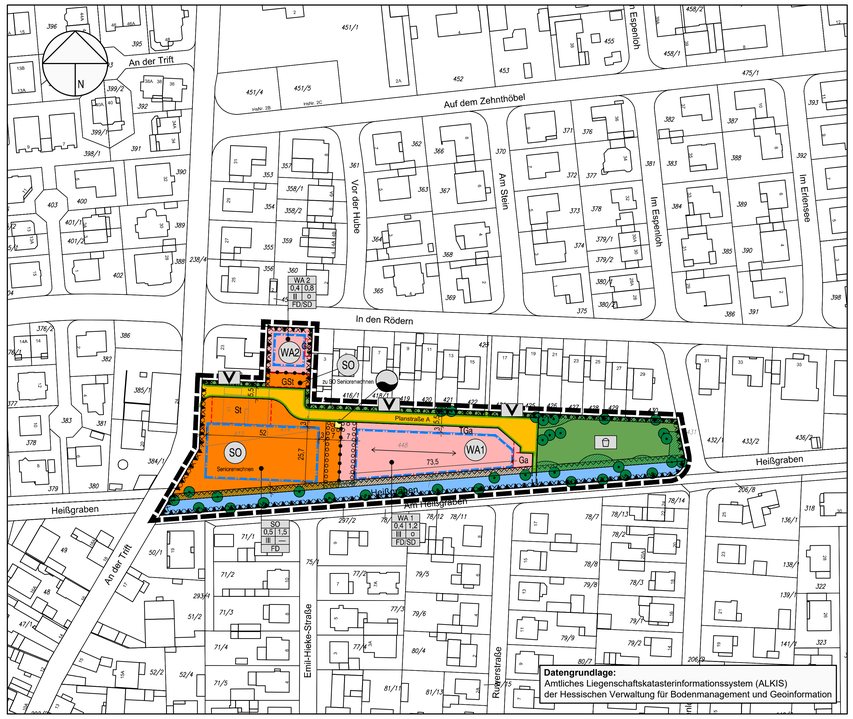


A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist."

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548); zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1. BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe.
2. Tankstellen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO

(§ 11 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen" festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren,
2. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Einrichtungen für medizinische, therapeutische und pflegerische Dienstleistungen,
3. den Wohn- und Pflegeeinrichtungen dienende Geschäfts- und Büroräume,
4. den Bedürfnissen der Bewohner dienende gastronomische Einrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

2.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt in allen Baugebieten 0,4.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

2.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

Der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Allgemeines Wohngebiet WA1: Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Allgemeine Wohngebiete WA2: Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.

2.2.2 Sonstiges Sondergebiet SO

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,5.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

2.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Allgemeines Wohngebiet WA1: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

Allgemeine Wohngebiete WA2: Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.3.2 Sonstiges Sondergebiet SO

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2. BauGB)

3.1 Bauweise

3.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO

Es wird keine Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist, falls erforderlich, durch Planzeichen festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4. BauGB)

4.1 Allgemeines Wohngebiet WA1

Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Allgemeine Wohngebiete WA2

Stellplätze und Garagen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Sonstiges Sondergebiet SO

Stellplätze sind in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6 Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt.

7 Wasserflächen

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(§ 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

In allen Baugebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

8.2 Dachformen, Dachneigung

Zur Nutzung von Solarenergie sind in den allgemeinen Wohngebieten nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 30° oder Flachdächer zulässig. Im sonstigen Sondergebiet sind nur Flachdächer zulässig.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

9.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Siehe Einzeichnung im Plan.

Bestehende Gehölze am Bach und im Bereich des Spielplatzes, hier Bäume und Sträucher, werden mit Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

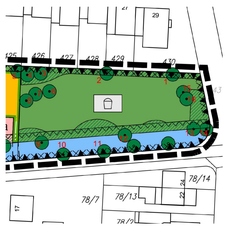
9.2 Erhalt von Bäumen

Siehe Einzeichnung im Plan.

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, solange keine Gefahr von ihnen ausgeht. Nach Absterben oder Rodung aufgrund fehlender Standsicherheit sind die Bäume durch Laubhochstämme in Anlehnung an die u. g. Liste in einer Pflanzgröße von mind. H, 3xv, mB, 18/20 zu ersetzen. Bei Bauarbeiten im Nahbereich dieser Bäume sind die einschlägigen, gängigen Schutzmaßnahmen im Bereich der Kronentraufe am Stamm vorzusehen. Die Wurzeln im Bereich der Kronentraufen sind vor Befahrung und Schädigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, dass der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Eine Ersatzpflanzung ist auch vorzunehmen, wenn ein Baum aufgrund einer von ihm ausgehenden Gefahrensituation entfernt wurde.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil F Hinweise).

Im Bereich des zu erhaltenden Spielplatzes sind die nachfolgend aufgeführten Bäume gem. nachfolgender Abbildung und Tabelle zum Zweck der Klima- und Lebensraumfunktionen im Siedlungskontext durch Pflegemaßnahmen zu erhalten und zu entwickeln:



Nr.	Botanisch	Deutsch	Krone	Stamm
1	Carpinus betulus	Hainbuche	6 m	0,3 m
2	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	8 m	0,4 m
3	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	9 m	0,4 m
4	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	8 m	0,3 m
5	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	8 m	0,5 m
6	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	10 m	0,5 m
7	Tilia platyphyllos	Sommerlinde	8 m	0,4 m
8	Platanus x hispanica	Platane	12 m	0,6 m
9	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10 m	0,5 m
10	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10 m	0,5 m
11	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	8 m	0,5 m
12	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	10 m	0,5 m
13	Quercus robur	Stieleiche	8 m	0,4 m
14	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	8 m	0,4 m
15	Betula pendula	Hängebirke	6 m	0,3 m
16	Carpinus Betulus	Hainbuche	6 m	0,25 m

9.3 Baufeldfreimachung von Biotopstrukturen

Aus Artenschutzgründen und zur Vermeidung von Eingriffen in Lebensräume sind Rodungen, Rückschnitte und Bodenabtrag auf den bisherigen, nicht versiegelten Freiflächen außerhalb der Brut- und Setzzeit, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres vorzunehmen.

9.4 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

9.4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA2

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind in ihren nicht befestigten Anteilen gärtnerisch mit Rasen-, Stauden- und/oder Gehölzflächen zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht befestigten Anteile mit Sträuchern der Liste 1.2.2 und 1.2.3 zu bepflanzen, vorzugsweise in den dafür festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. entlang der Grundstücksgrenzen, sofern sie nicht im Gewässerrandstreifen liegen (siehe Ziffer 9.6).

9.4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes SO

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind in ihren nicht befestigten Anteilen gärtnerisch mit Rasen-, Stauden- und/oder Gehölzflächen zu begrünen. Dabei sind 20 % der nicht befestigten Anteile mit Sträuchern der Liste 1.2.2 und 1.2.3 zu bepflanzen, vorzugsweise in den dafür festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. entlang der Grundstücksgrenzen, sofern sie nicht im Gewässerrandstreifen liegen (siehe Ziffer 9.6).

9.4.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen oder Garagen nicht zulässig.

9.5 Öffentliche Grünflächen

Der ausgewiesene Spielplatz ist einschl. dem Baum- und Strauchbestand in seiner naturnahen Struktur zu erhalten und zu pflegen. Sie dienen in Vernetzung mit dem Gehölzbestand am Heißgraben dem innerstädtischen Biotopverbund. Ein Gesamtanteil von mind. 25 % Pflanz- und Heckenflächen ist dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Bestandsbäume innerhalb der Fläche sind zu erhalten. Bei Abgang sind sie gem. Artenliste 1.1.2 zu ersetzen.

Vorhandene Heckenbestände sind, soweit diese ausfallen, durch Arten der Liste 1.1.2 zu ersetzen. Vorhandene Heckenbestände innerhalb des Gewässerrandstreifens sind durch regelmäßige Pflege zu verjüngen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese mit Arten der Pflanzenliste 1.2.1 unter Vermeidung der Verwendung von Giftpflanzen (nicht Liguster und Schneeball u. dgl.) zu ersetzen. Es dürfen auch Bäume der Pflanzenliste 1.1.1 anstelle eines Strauches gepflanzt werden.

Der bestehende Erschließungs- und Fußweg auf dem Spielplatz, der bisher auch als Durchgang von Ost nach West dient, ist langfristig zu erhalten und gegen Befahrung zu sichern. Eine weitere Versiegelung ist nicht zulässig.

9.6 Wasserflächen

Die Gewässerparzelle für den Heißgraben bleibt mit dem bestehenden Grünbestand, bestehend aus vorwiegend standortgerechten Laubbäumen, von der Planung unberührt und wird im Status quo übernommen. Hinzu tritt ein ausgewiesener Gewässerrandstreifen auf den Privatgrundstücken und den öffentlichen Grundstücken (Spielplatz). Er ist mit einer Pflanz-dichte von 1,50 x 1,50 m2 auf 90 % der Länge entlang des Baches ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzenliste 1.2.1 zu bepflanzen.

Dieser dient zur Abgrenzung der Störungen des gewässernahen Lebensraums gegenüber den privaten Nutzungen der Grundstücksfreiflächen. Es dürfen auch Bäume der Pflanzenliste 1.1.1 anstelle eines Strauches gepflanzt werden. Vorhandene Heckenbestände innerhalb des Gewässerrandstreifens sind durch regelmäßige Pflege zu verjüngen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese mit Arten der Pflanzenliste 1.2.1 zu ersetzen.

Die der der Bebauung zugewandten Grundstücksgrenze zum Gewässer ist zum Schutz des Gewässerbiotops während der Bauzeit mit Bauzäunen, vliesbespannt, zur Vermeidung optischer Störungen und Reize auf die Gewässerparzelle (Trittstein- und Vernetzungsbiotop) zu schützen.

10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Flächen für Versorgungsanlagen

(9 (1) Nr. 12 BauGB)

10.1.1 Zweckbestimmung Wasser

Zulässig sind Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser.

10.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(9 (1) Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

10.3 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die in den Festsetzungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke werden im Rathaus der Gemeinde Büttelborn, Mainzer Straße 13, 64572 Büttelborn, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume im Sinne des Kap. 4 der DIN 4109 müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 vom November 1989 - Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise - (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin) für den **Lärmpegelbereich III** erfüllen.

Die Dimensionierung der Umfassungsbauteile von Bettenräumen im Pflegebereich der Seniorenwohnanlage ist auf der Grundlage der Zeile 3, Spalte 3, der Tabelle 8 vorzunehmen.

Für Schlafräume (Bettenräume von Pflegebereichen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) sind im gesamten Plangebiet zusätzliche schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

10.4 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden und im Artenschutzfachbeitrag dargestellten Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen.

10.4.1 CEF-Maßnahmen

- **CEF-Maßnahme CEFv-1:** Bereitstellung von Nistmöglichkeiten im Halb-Offenland und Siedlungsrand von Worfelden in geeigneten vorhandenen Gebäude- oder Gehölzstrukturen mit 10 Nistkästen für Feldsperlinge
- **CEF-Maßnahme CEFv-2:** Anlage von 50 m Feldgehölz
- **CEF-Maßnahme CEFv-3:** Bereitstellung von Nistmöglichkeiten auf den verbleibenden Grünflächen des Bebauungsgebietes oder am Siedlungsrand von Worfelden mit 10 Nistkästen für Haussperlinge.

10.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

- **Vermeidungsmaßnahme VFL-1:** Lage der Erschließungsstraße im Norden
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-2:** Wendehammer südlich der Grundstücke "In den Rödern 17 und 19"
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-3:** Firstrichtung der Gebäude Ost-West
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-4:** Begrenzung der Geschoßzahl auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse.
- Aufgrund der Dichte der Bebauung, der freigelassenen Grünräumen, sowie der Entwicklung eines Ufergehölzes entlang des Heißgraben kann eine erhebliche Verschlechterung des Teilnahrungshabitats ausgeschlossen werden.
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-5:** Freihalten von Grünflächen von der Bebauung, wie dem Kinderspielplatz mit Gehölzen im Ostteil sowie dem Heißgraben mit entsprechender Gehölzentwicklung (Erlen).
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-1**: Gehölzpflegemaßnahmen nur außerhalb der Hauptphase der Brut- und Setzzeit vom 1. September bis 28. Februar.
- **Vermeidungsmaßnahme VFL-6**: Für die Beleuchtungsanlagen werden auf Flächen in der Nähe der Fledermausquartiere im Baugebeit Leuchtmittel zwingend verwendet, deren Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (NAV), LED-Lampen). Dabei wird die Konstruktion der Beleuchtungskörper so ausgerichtet, dass der größtmögliche Anteil des Lichtstromes auf die zu beleuchtende Fläche fokussiert (Weg, Fahrbahn etc.) wird.

  Diese Flächen umfassen die südliche Anflugsroute zu den Wochenstubenquartiere der Zwergfledermaus und damit den Verbindungskorridor von Wochenendstube zum Heißgraben.

  Die Flächen sind in der folgenden Abbildung rot markiert, sie umfassen den Wendehammer, den Verbindungsweg zwischen Wendehammer und Heißgraben und die am Wendehammer und Verbindungsweg zugewandten Häuserfronten.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3 HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 3 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m² zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Büttelborn in der jeweils gültigen Fassung.

2 Staffel-, Dachgeschosse

Oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses ist in den allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet die Errichtung maximal eines Staffel- oder Dachgeschosses zulässig. Die Grundfläche des Staffel- oder Dachgeschosses darf maximal drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.

E Kennzeichnungen

(§ 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne" u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gem. Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstrauchar-ten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Baumarten

1.1.1 Bäume am Gewässerrand:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche - je nach Entwicklung des Eschensterbens Verzicht auf die Art)
Salix alba in Sorten - Silberweide
Tilia cordata (Winterlinde)

1.1.2 Bäume in Hausgärten und am Spielplatz:

Acer platanoides in Sorten (Spitzahorn)
Acer campestre in Sorten (Feldahorn)
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
Sorbus in Sorten (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obsthochstämme in Sorten
Juglans regia (Nussbaum)

1.2 Sträucher und Heister

1.2.1 Sträucher entlang des Gewässerrandes:

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Corylus avellana (Haselnuß)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Rainweide)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

1.2.2 Sträucher auf Grundstücken, freiwachsend:

Wie Arten 1.2.1

1.3 Schnitthecken

Sommergrüne Laubhecken, Pflanzdichte einreihig mit 2 Stück/m, mind. Höhe 100-125 cm wie:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Rainweide)

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Beim Auftreten von Befunden und Funden ist genügend Zeit zur Bergung und Dokumentation zu gewähren.

3 Sonnenenergie

Anlagen zur Verwendung der Sonnenenergie werden empfohlen.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

4.1 Förderung von Grundwasser

Bei den zu erwartenden möglichen Wasserhaltungen während der künftigen Baumaßnahmen ist eine Förderung von Grundwasser nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Hessisches Wassergesetz (HWG) bis zu einer Gesamtfördermenge von 3.600 m³ erlaubnisfrei. Allerdings besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats vor Beginn der Pumparbeiten.

Wasserhaltungen mit höheren Fördermengen sind hingegen erlaubnispflichtig. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde einzureichen.

4.2 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659", zu beachten.

Aufgrund der hohen bzw. stark schwankenden Grundwasserstände im Kreis Groß-Gerau wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Grundwasserandrang zu treffen hat.

4.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Gerauer Land". Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 22.10.1970, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 49/1970, Seite 2317.

Die Ver- und Gebote dieser Verordnung sind zu beachten.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

5 Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen. Gemäß § 13 Hessische Bauordnung (HBO) muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite Rettungsweg kann ebenfalls baulich sichergestellt werden oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen.

6 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 sowie innerhalb der Nachtschutzzone des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 - FluLärmG. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote" sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung" hingewiesen. (Hierzu s. a. Kap. G12 und G14 der Begründung).

7 Bauhöhenbeschränkung

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des Abflugsektors der Startbahn 18 von dem Ende der Sicherheitsfläche bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt 3 von 10 Kilometern Halbmesser mit einer zulässigen Höhe, die von 0 Meter an diesem Ende bis 100 Meter (Höhe bezogen auf den Startbahnbezugspunkt 3 der Start- und Landeflächen der Startbahn 18 von 92 müNN) ansteigt. (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 a) LuftVG). Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung Oberschreiten sollen.

8 Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

9 Gasstraßenleitungen

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb vorher mit der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) **24.02.2016**

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... **09.05.2016 - 10.06.2016**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) ..... **25.04.2016 - 10.06.2016**

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB) ..... **31.07.2017 - 01.09.2017**

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) **25.04.2018**

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans
(§ 10 Abs. 3 BauGB) **18.05.2018**

.....
(Dienstsiegel) (Datum) (Unterschrift)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WA — 1.1.3